

Begründung zur Außenbereichssatzung "Heinrichsdorfer Siedlung" in der Stadt Wittstock/Dosse nach § 35 Abs. 6 BauGB

Stand: 07/2021

Bearbeitet durch:

Thomas Jansen • Ortsplanung
Siedlung 3
16909 Blumenthal

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Thomas Jansen

CAD:

Andrea Hacker
Kirstin Schikowsky

Textverarbeitung:

Andrea Hacker
Kirstin Schikowsky

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlage	3
2. Kartengrundlage	3
3. Beschlüsse der Stadt Wittstock/Dosse zur Aufstellung der Außenbereichssatzung	3
4. Anlass	4
5. Raumordnung und Landesplanung	5
6. Flächennutzungsplan	8
7. Geltungsbereich der Außenbereichssatzung	9
8. Voraussetzung und Wirkung der Außenbereichssatzung "Heinrichsdorfer Siedlung"	10
9. Erschließung	12
10. Denkmalschutz	13
11. Altlasten	14
12. Immissionsschutz	14
13. FFH-Gebiet "Dosse"	15
14. Eingriffsbewertung / Umweltbericht / Artenschutz	16
15. Hochwasserschutz	17

Anhang:

1. Rechtsgrundlage

Die Außenbereichssatzung basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
- Brandenburger Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl. I/20, Nr. 28)

2. Kartengrundlage

Ein amtlicher Lageplan mit den Flurgrenzen und den aufstehenden Gebäuden liegt für die "Heinrichsdorfer Siedlung" nicht vor.

Für die Grundlagenkarte zur Erstellung der Außenbereichssatzung wurde das ALKIS mit Stand vom 01.01.2018 sowie ein Luftbild mit Stand: Befliegung 07.04.2020 der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), jedoch ohne Anspruch auf vermessungstechnische Exaktheit zu Grunde gelegt. Die Kartengrundlage bildet den tatsächlich vorhandenen städtebaulichen Bestand aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse hinreichend genau ab.

3. Beschlüsse der Stadt Wittstock/Dosse zur Aufstellung der Außenbereichssatzung

Die Stadt Wittstock/Dosse hat in der Stadtverordnetenversammlung am 30.09.2020 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für die "Heinrichsdorfer Siedlung" nach § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

4. Anlass

Das Satzungsgebiet "Heinrichsdorfer Siedlung" liegt in der Gemarkung Wittstock und ist dort als "Wohnplatz" bezeichnet.

Die städtebauliche Struktur der "Heinrichsdorfer Siedlung" ist geprägt durch die landschaftlich reizvolle Lage im Außenbereich in unmittelbarer Nähe zur Dosse und zum Belower Wald.

Um die vorhandene Bebauung zu ordnen und maßvoll zu entwickeln, beabsichtigte ursprünglich die Stadt Wittstock/Dosse die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass im Falle des Wohnplatzes Heinrichsdorfer Siedlung weder die Satzungsalternative nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 noch nach Nr. 3 BauGB anwendbar ist.

Für die Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mangelt es an der baulichen Prägung und Masse.

Die Satzungsalternative § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB soll derzeit nicht angewendet werden, weil eine massive Stärkung des Gebietes nicht gewollt ist.

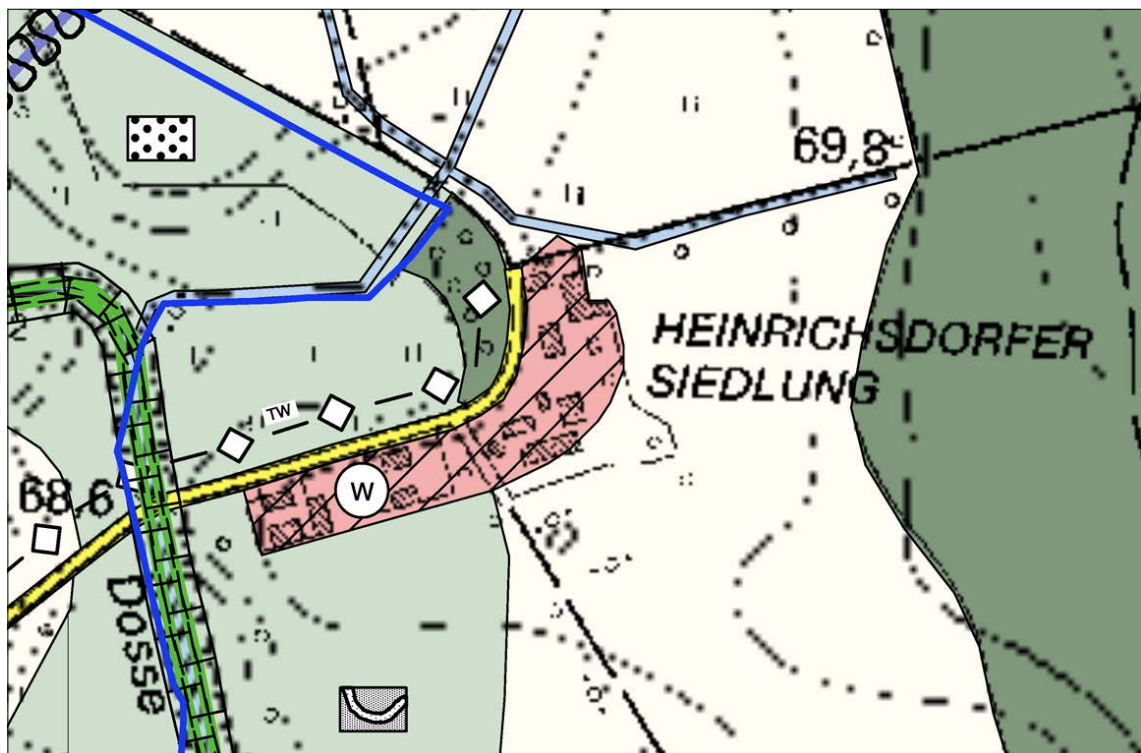


Abb. 1: Ausschnitt des zusammengeführten Flächennutzungsplanes der Stadt Wittstock/Dosse

5. Raumordnung und Landesplanung

Am 13.05.2019 wurde der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg förmlich bekanntgemacht (GVBl. II 2019, Nr. 35). Diese Verordnung trat am 01.07.2019 in Kraft.

Damit gilt der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg formal nun für die Bundesländer Berlin und Brandenburg.

Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 01.02.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Die für diese Außenbereichssatzung maßgeblichen Ziele und Grundsätze des LEP HR lauten wie folgt:

LEPro 2007

- § 2 Wirtschaftliche Entwicklung - Grundsatz der Raumordnung (G)
(...)
 - (3) In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden.
- § 5 Siedlungsentwicklung - Grundsatz der Raumordnung (G)
 - (1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenanteil soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderen wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potential angemessen Rechnung getragen werden.
(...)
- G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung
 - (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
 - (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.
- Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen
 - (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung
(...)
 - (2) Im Weiteren sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

- (3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über den örtlichen Bedarf hinaus möglich.

Die Stadt Wittstock/Dosse ist gemäß Z 3.6 Abs. 1 LEP HR als Mittelzentrum in Funktions-
teilung mit der Stadt Pritzwalk festgelegt. Die Siedlungsentwicklung in Bezug auf Wohnen
ist somit dem Grunde nach nicht beschränkt.

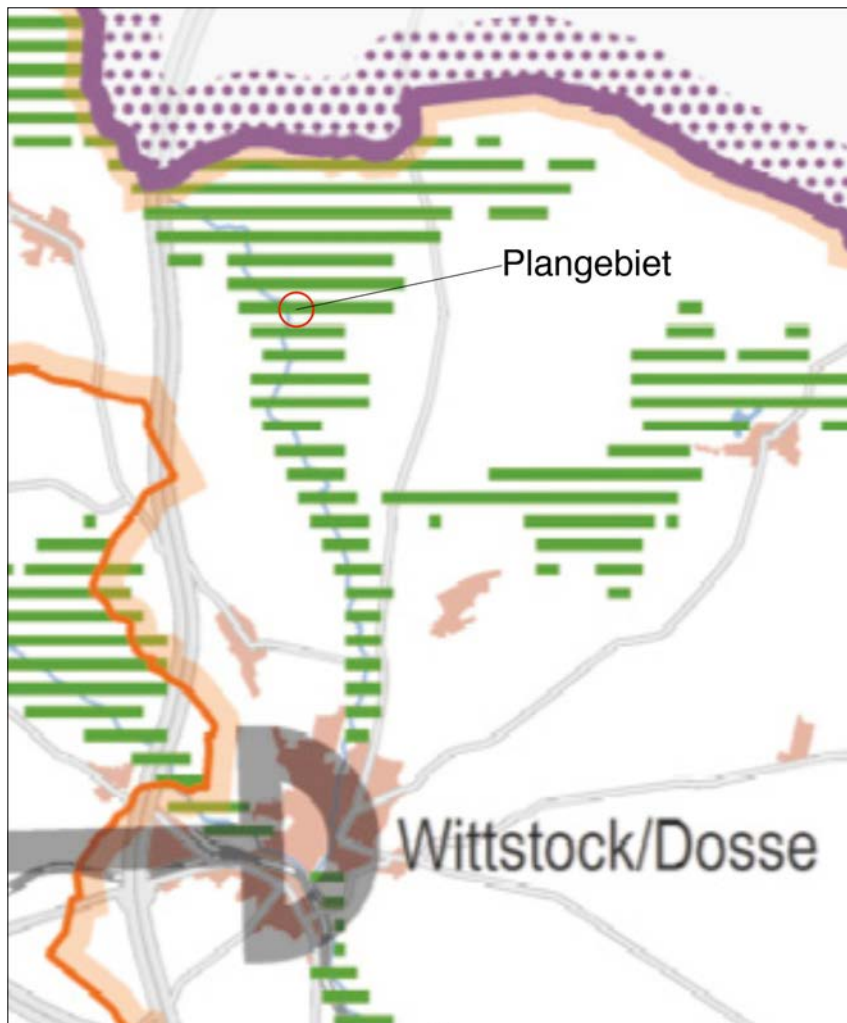


Abb. 2: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Stand: 29.04.2019,
öffentliche Bekanntmachung: 13.05.2019, wirksam seit: 01.07.2019

Im Rahmen der Beteiligung teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft mit Schreiben vom 28.04.2021 mit, dass *"nach der Festlegungskarte des LEP HR (...) das Satzungsgebiet zwar innerhalb des Freiraumverbundes (liegt) - für bereits bebaute Gebiete unterhalb des Darstellungsgrenzwertes von 20 ha, die im Freiraumverbund liegen, bleiben die Entwicklungsmöglichkeiten nach § 34 und § 35 Abs. 6 BauGB aber unberührt (vgl. Begründung zum LEP HR, S. 122)"*.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel teilte im Rahmen der Beteiligung mit Schreiben vom 16.04.2021 mit, dass *"der Entwurf der Außenbereichssatzung "Heinrichsdorfer Siedlung" (Stand: 01/2021) mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar (ist)"*.

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 2012, S. 1659)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) Satzungsbeschluss vom 21.11.2018
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP-GSP) vom 08.10.2020 (ABl. S. 1321).

Aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse entspricht der Plan den Zielen und Grundsätzen sowie sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und der Landesplanung. Hinweise auf einen Verstoß gegen bindende Ziele des LEP HR liegen der Stadt Wittstock/Dosse nicht vor. Relevante Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung werden durch die Planungsabsicht insoweit nicht berührt.

6. Flächennutzungsplan

In der Stadt Wittstock/Dosse sind mehrere Flächennutzungspläne wirksam. Dies sind:

- Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB der Stadt Wittstock/Dosse (i.d. Kulisse vor der kommunalen Gebietsreform)
- Flächennutzungsplan nach § 204 BauGB "um Freyenstein" mit den ehem. Gemeinden Wulfersdorf, Niemerlang und Freyenstein
- Flächennutzungsplan nach § 204 BauGB "um Dossow" mit den ehem. Gemeinden Dossow, Siebmannshorst, Zootzen und Gadow
- Flächennutzungsplan nach § 204 BauGB "um Dranse" mit den ehem. Gemeinden Groß Haßlow, Berlinchen, Schweinrich, Sewekow und Zempow

sowie

- Flächennutzungsplan nach § 204 BauGB "um Herzsprung" aus dem, nach dem Übergang der ehem. Gemeinden Königsberg und Herzsprung in die Gemeinde Heiligengrabe, die Flächennutzungspläne der ehem. Gemeinden Fretzdorf und Rossow weiter gelten.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wittstock/Dosse hat diese digital zusammengeführten Flächennutzungspläne am 29.05.2013 zum gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplan beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses steht noch aus.

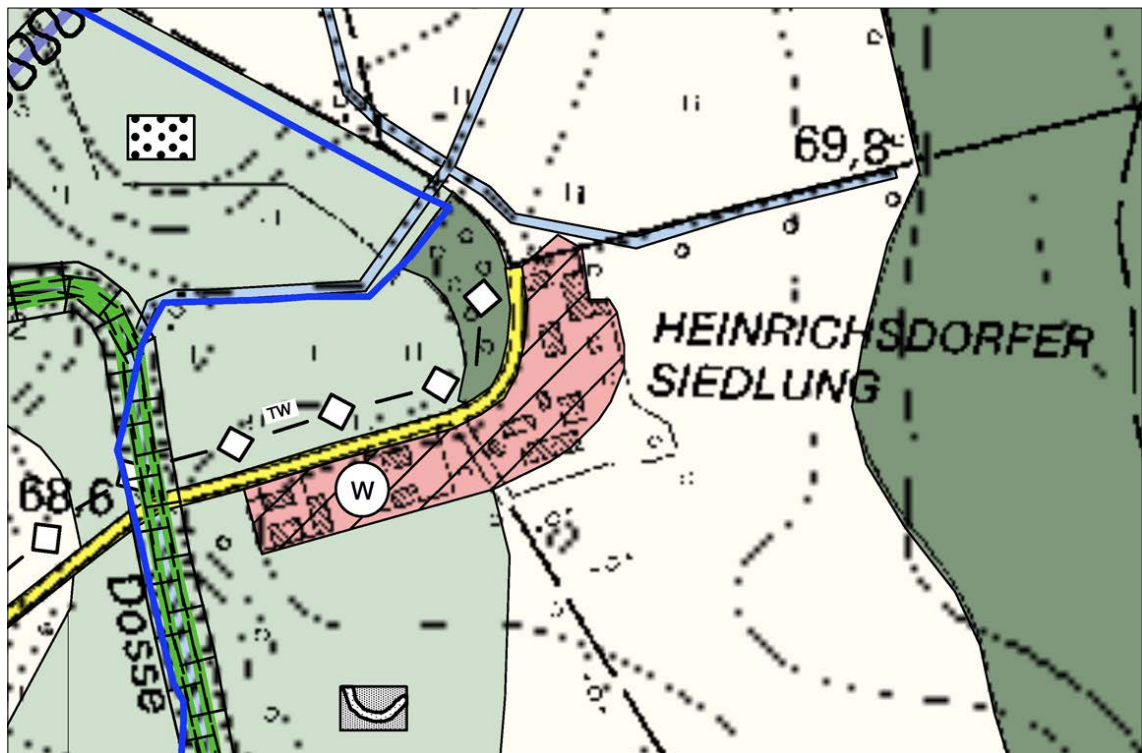


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wittstock/Dosse

Das Satzungsgebiet ist im Wesentlichen als Wohnbaufläche - W dargestellt, wobei der Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB keine entsprechenden Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan erfordert. Offensichtlich war die Darstellung im Flächennutzungsplan mit der Absicht verbunden, eine Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB aufzustellen.

7. Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB umfasst die an die Straße "Heinrichsdorfer Siedlung" angrenzenden Teile der Flurstücke 35, 36, 43, 44 und 53 der Flur 26 in der Gemarkung Wittstock.

Südlich der Straße "Heinrichsdorfer Siedlung" ist ein Siedlungssplitter von einigem Gewicht anzutreffen, der noch keine Ortsteilqualität besitzt. Beabsichtigt ist hier in der Tiefe der Baugrundstücke die Errichtung von wenigen Wohngebäuden zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss umfasste auch den gesamten an der Straße "Heinrichsdorfer Siedlung" angrenzenden Teil des Flurstückes 53 der Flur 26 in der Gemarkung Wittstock.



Abb. 4: Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss der Außenbereichssatzung "Heinrichsdorfer Siedlung" in der Stadtverordnetenversammlung vom 30.09.2020

Aus Gründen des Hochwasserschutzes wurde das Satzungsgebiet verkleinert und der westliche Teil des Flurstückes 53 wird nicht in das Satzungsgebiet aufgenommen. Grenzlinie ist eine lotrechte Verlängerung von der nordwestlichen Gebäudeecke zur Straße "Heinrichsdorfer Siedlung" von 20 m auf Höhe des vorhandenen Zaunes (siehe auch Kapitel Hochwasserschutz).



Abb. 5: Anpassung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung "Heinrichsdorfer Siedlung"

8. Voraussetzungen und Wirkung der Außenbereichssatzung "Heinrichsdorfer Siedlung"

Die Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ermöglicht es der Stadt Wittstock/Dosse, für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zu bestimmen, das Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen
oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Deshalb ist folgende klarstellende textliche Festsetzung getroffen worden: *"Im Satzungsgebiet können Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB mit den ihnen dienenden Nebenanlagen nicht entgegen gehalten werden, dass sie hier Darstellungen im Flächennutzungsplan für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen und die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dies erstreckt sich nicht auf kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe. (§ 35 Abs. 6 BauGB)"*

Satzungszweck ist, anders als bei Bebauungsplänen oder auch bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, nicht die Schaffung von Baurecht. Vielmehr sollen bei der Außenbereichssatzung lediglich die genannten öffentlichen Belange aus dem Prüfungskatalog des § 35 Abs. 3 BauGB ausgeblendet werden. Andere öffentliche Belange können den unter die Satzung fallenden Wohnungsbauvorhaben nach wie vor entgegengehalten werden.

Die Option aus § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB, nämlich die Zulassung von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben soll nicht realisiert werden.

Voraussetzung für den Erlass der Satzung ist, dass ein bebauter Bereich im Außenbereich vorliegt, also eine Bebauung unterhalb der Schwelle zum unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Dies ist an der Straße "Heinrichsdorfer Siedlung" der Fall.

Eine weitere Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aus Sicht der Stadt Wittstock stehen der Satzung diese Belange nicht entgegen.

Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Demzufolge erfolgt ein einstufiges Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 10 Abs. 4 BauGB unberührt. Dies bedeutet, dass für die Satzung keine zusammenfassende Erklärung erstellt wird und auf eine Alternativenprüfung verzichtet werden kann. Dies bedeutet, dass ein einstufiges Aufstellungsverfahren durchgeführt und auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet wird.

Der bebaute Bereich darf nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein. Dies ist nicht rein quantitativ, etwa anhand der Zahl landwirtschaftlicher Hofstellen oder der landwirtschaftlich genutzten Flächen festzustellen, sondern durch eine wertende Gesamtbetrachtung. Auch dieses Kriterium wird im Satzungsgebiet erfüllt.

Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung unterscheidet sich von sonstigen Außenbereichsvorhaben allein dadurch, dass den Wohnungsbauvorhaben die in § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB genannten öffentlichen Belange nicht entgegengehalten werden können.

9. Erschließung

Die Erschließung kann als gesichert angesehen werden. Die Grundstücke grenzen direkt an die Straße "Heinrichsdorfer Siedlung".

Die Elektroversorgung ist örtlich vorhanden.

Der Wasser- und Abwasserverband Wittstock teilte im Rahmen der Beteiligung mit Schreiben vom 09.04.2021 mit, dass *"der Bereich Heinrichsdorfer Siedlung, im Gemeindeteil Heinrichsdorf, der Ortslage Biesen der Stadt Wittstock/ Dosse (...) trinkwasserseitig erschlossen (ist).*

Schmutzwasserseitig wird ausgeführt, dass der Bereich Heinrichsdorfer Siedlung nicht am zentralen Schmutzwassersystem angeschlossen ist. Eine schmutzwasserseitige Entsorgung erfolgt über dezentrale Anlagen."

Mit Schreiben vom 03.05.2021 teilte die Untere Wasserbehörde beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin mit, dass gegen den Entwurf der Außenbereichssatzung aus wasserrechtlicher Sicht keine Einwände bestehen.

Weiterhin werden folgende Hinweise gegeben:

1. Die Einleitung von gesammelt abgeleitetem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächen oder Grundwasser) bedarf gem. den §§ 8 u. 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis durch die zuständige Behörde. Dazu sind die Planungsunterlagen gesondert bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.
2. Sollten Wasserhaltungsmaßnahmen für Baumaßnahmen erforderlich sein, sind diese gem. den §§ 8 u. 9 WHG erlaubnispflichtig. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist 4 Wochen vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen (Dauer, geschätzte Entnahmemenge, Ort der Wiedereinleitung).
3. Erdaufschlüsse bei denen mittelbar oder unmittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt werden kann, sind gemäß § 49 WHG einen Monat vor Beginn der Maßnahme vom Unternehmer bei der Wasserbehörde anzuzeigen.

Die Löschwasserversorgung für das Satzungsgebiet wird im Rahmen des Vollzuges der Satzung in enger Abstimmung zwischen der Stadt Wittstock/Dosse, dem Wasser- und Abwasserverband Wittstock, dem Ordnungsamt des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sowie dem zuständigen Stadtbrandmeister gesichert.

Mit Schreiben vom 03.05.2021 teilte die Brandschutzdienststelle beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin mit, dass Seitens des Brandschutzes gegen o.g. Vorhaben bei planerischer Beachtung und Umsetzung nachstehende Hinweise keine Bedenken bestehen.

Für die Bemessung der erforderlichen Löschwassermenge des Grundschatzes wird das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu Grunde gelegt. Der Löschwasserbedarf wird in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung (Tabelle 4-1) festgelegt und beträgt für das Plangebiet 48 kbm/h, der bedarf muss über einen Zeitraum von zwei Stunden nachweislich gesichert sein.

Die Abfallentsorgung erfolgt ortsüblich entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin.

10. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind keine Baudenkmale bekannt.

Im Rahmen der Beteiligung teilte das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege mit, dass *"im Bereich des Vorhabens (...) aufgrund fachlicher Kriterien eine sehr hohe Wahrscheinlichkeit und somit die begründete Vermutung (bestehe), dass im Satzungsgebiet bislang noch nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale im Boden verborgen liegen.*

Die Vermutung gründet sich u.a. auf folgende Punkte:

- 1. Bei den ausgewiesenen Bereichen handelt es sich um Areale, die in der Prähistorie siedlungsgünstige naturräumliche Bedingungen aufwiesen und ehemals in Niederungs- bzw. Gewässernähe und an der Grenze unterschiedlicher ökologischer Systeme lagen. Nach den Erkenntnissen der Urgeschichtsforschung in Brandenburg stellten derartige Areale aufgrund der begrenzten Anzahl siedlungsgünstiger Flächen in einer Siedlungskammer Zwangspunkte für die prähistorische Besiedelung dar.*
- 2. Die ausgewiesenen Flächen entsprechen in ihrer Topographie derjenigen der bekannten Fundstellen in der näheren Umgebung.*
- 3. In unmittelbarer Nähe der ausgewiesenen Flächen ist ein Bodendenkmal (BD 100540 – Eichenfelde 9 = Siedlung slawisches Mittelalter, Produktionsstätte Urgeschichte, Siedlung Urgeschichte) registriert, bei dem davon auszugehen ist, dass es sich weit über die aktenkundig belegte Ausdehnung hinaus bis in den Vermutungsbereich erstreckt.*

4. *Während der Steinzeiten stellte der Fischfang eine wesentliche Nahrungsquelle dar. Leichte Geländeerhebungen von oftmals nur 20 bis 50 cm innerhalb der Auen wurden regelmäßig als temporäre Jagd- und Werkplätze genutzt. Sandig /kiesige Flächen sind aufgrund ihrer Permeabilität besonders beliebte Standorte.*
5. *In den Vermutungsbereichen deuten Bodenfunde bereits auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen hin."*

Die Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I, S. 215) sind zu beachten.

Sollten bei Erdarbeiten - auch außerhalb der bekannten Bodendenkmale und der Flächen mit Bodendenkmalvermutung - Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind nach dem BbgDSchG ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG, § 12 BbgDSchG).

11. Altlasten

Mit Schreiben vom 03.05.2021 teilte die untere Bodenschutzbehörde mit, dass sich laut Altlastenkataster des Landkreises Ostprignitz-Ruppin im Bereich des Planvorhabens keine Altlastenverdachts- bzw. Altlastenflächen registriert sind. Gegen das geplante Vorhaben besteht aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken.

12. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Bedenken gegen das Planvorhaben bestehen aus Sicht der Stadt Wittstock erkennbar nicht. Im Satzungsgebiet selbst entstehen durch die Wohnnutzung nur äußerst geringe Lärmbelästigungen.

Eine unzulässige Beeinträchtigung des Satzungsgebietes durch Wirkungen der A 19 sind durch den Abstand von ca. 1.750 m aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse ausgeschlossen.

13. FFH-Gebiet "Dosse"

Westlich des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung "Heinrichsdorfer Siedlung" befindet sich das FFH-Gebiet "Dosse".

Die Prüfung der Belange von Natur und Landschaft zur Außenbereichssatzung "Heinrichsdorfer Siedlung" des Ingenieurbüros Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf kommt zu folgendem Schluss:

"Gesamtbewertung und Fazit

Die Maßnahme (Außenbereichssatzung Heinrichsdorfer Siedlung) stellt für keine FFH-relevante Art und auch für keinen FFH-relevanten Lebensraum eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Die mit der Satzung zu erwartenden Bautätigkeiten stehen in keinem Widerspruch zu den im FFH MP (Managementplan) genannten Zielen und würde auch keine der Maßnahmen entgegenstehen.“

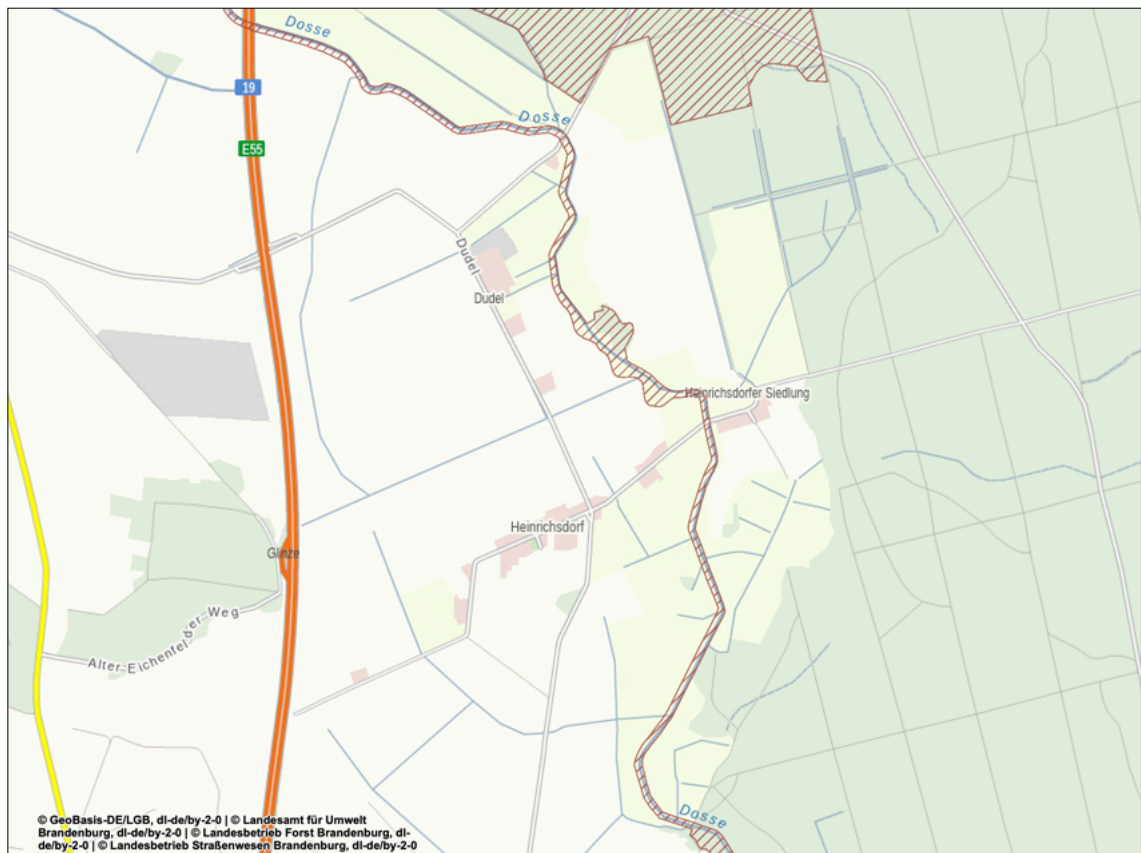


Abb. 6: FFH-Gebiet "Dosse" (Quelle: Landesamt für Umwelt Brandenburg)

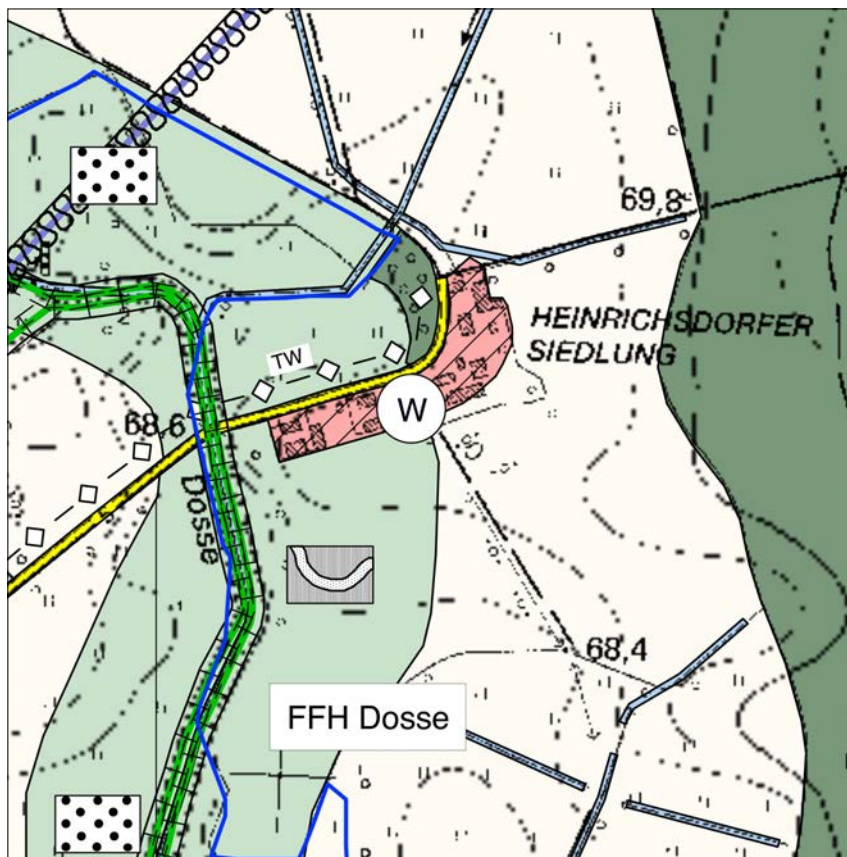


Abb. 7: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wittstock (Dosse)

Eine FFH-Vorprüfung ist aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse deshalb nicht erforderlich.

14. Eingriffsbewertung / Umweltbericht / Artenschutz

Für die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB "Heinrichsdorfer Siedlung" ist keine Eingriffsbewertung erforderlich. Auch ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Die Baumschutzverordnung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin ist zu beachten. Beim Vollzug der Satzung werden ggf. notwendige Baumfällmaßnahmen mit dem Umweltamt abgestimmt.

Aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b genannten Schutzgüter.

Da die Außenbereichssatzung keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Gleichwohl ist der Satzung ein Artenschutzgutachten und eine wertende Prüfung der Schutzgüter des Ingenieurbüro Ellmann/Schulze, Sieversdorf beigelegt, die zusammengefasst zum Ergebnis hat, dass unzulässige Beeinträchtigungen nicht vorliegen.

Auch in Bezug zum Artenschutz ist festzuhalten, dass Verbotstatbestände nicht bestehen, wenn eine Bauzeitenregelung beachtet wird. Hierzu ist auf der Satzungskarte ein entsprechender Hinweis abgedruckt worden.

Ebenso wurde ein Hinweis auf die Baumschutzverordnung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin aufgenommen, dass diese Verordnung im Rahmen des Vollzuges der Satzung zu beachten ist.

15. Hochwasserschutz

Das Satzungsgebiet befindet sich im Wirkungsbereich der Dosse.

Entsprechend der Informationen des Landesamtes für Umwelt zum vom Hochwasser betroffenen Gebiet der Stadt Wittstock/Dosse vom 22.12.2019 wurde die durch das HQ100 und HQextrem betroffenen Grundstücksfläche des Flurstückes 53 der Flur 26 in der Gemarkung Wittstock aus dem Satzungsgebiet entlassen.

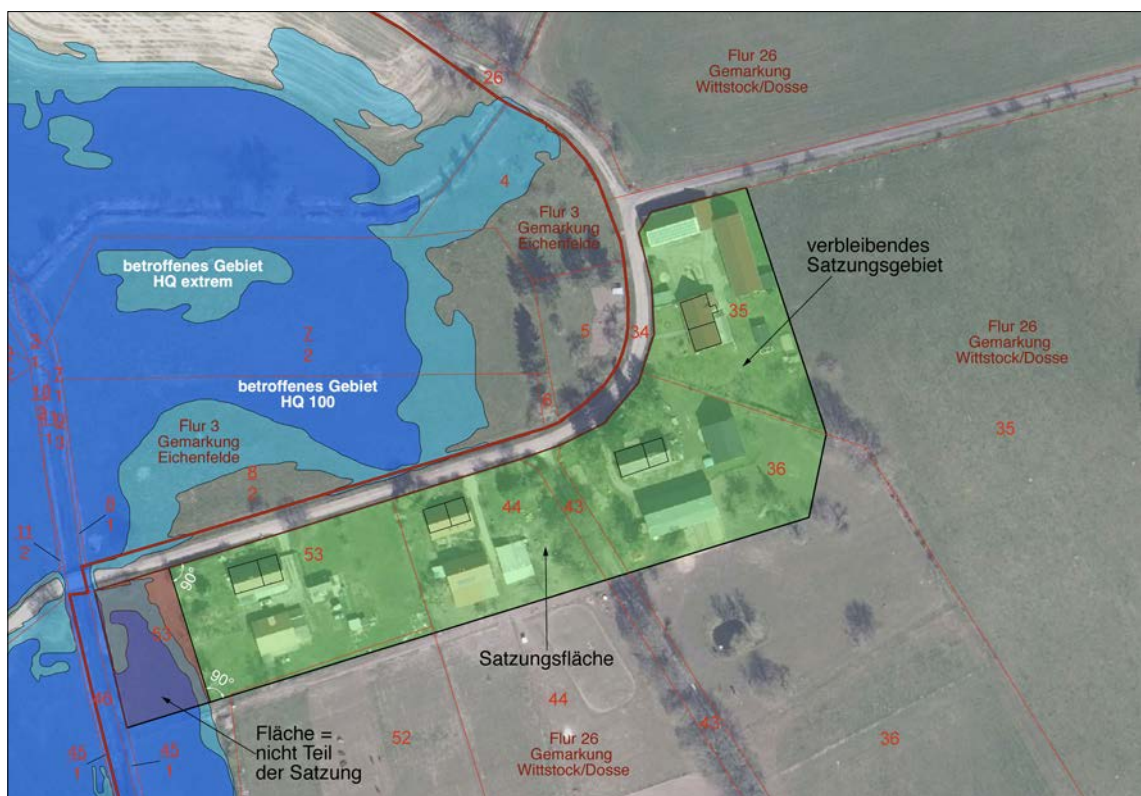


Abb. 8: Hochwasserschutz im Bereich der Außenbereichssatzung "Heinrichsdorfer Siedlung" (Flussgebiet Havel mit Nebengewässern)